

Régimen jurídico de la cooperativa Cooperativas de viviendas

- ***JORNADA***
- ***COOPERATIVAS EN CESIÓN DE USO –COHOUSING-***

Prof.^a Dra. Ana Lambea Rueda
Departamento de Derecho Civil
Universidad Complutense de Madrid

Huelva 4 abril 2019

SOSTENIBILIDAD HUMANA DE LA VIVIENDA



NACIONES
UNIDAS

17 OBJETIVOS DESARROLLO SOSTENIBLE



OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE



**NACIONES
UNIDAS**

OBJETIVO 11 DESARROLLO SOSTENIBLE

OBJETIVO 11



**LOGRAR QUE LAS CIUDADES Y LOS ASENTAMIENTOS
HUMANOS SEAN INCLUSIVOS, SEGUROS,
RESILIENTES Y SOSTENIBLES**

SUSTAINABLE DEVELOPMENT KNOWLEDGE PLATFORM
sustainabledevelopment.un.org

¿Utopía?

Ciudades
verdes del
futuro



¿Un
sueño?

Viviendas
sostenibles



COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

- **Economía Social y Tercer Sector:** Cooperativas como opción de futuro para cumplir los ODS.
- **Cooperativa de viviendas:** asociación voluntaria de personas que pretende una vivienda para alojamiento temporal o permanente; en ocasiones también con la finalidad de lograr otros espacios “habitables” o **relacionados con la vivienda: garajes, locales, trasteros... Viviendas nuevas o en rehabilitación.**
- **Clase de cooperativas:** el objeto inmueble determina la especialidad de esta clase de Cooperativas.
- **Normativa:** Ley estatal y autonómicas, y supletoriamente Derecho civil patrimonial en las cuestiones que lo precisen.
- **Propiedad o uso:** La participación del socio en la actividad cooperativa se concreta en la adjudicación de la vivienda en propiedad o la cesión de su uso.
- Régimen fiscal –Ley 20/1990-: viviendas son protegidas, consumidores y trabajo asociado son especialmente protegidas cumpliendo estrictos requisitos.
- El **cohousing** puede contribuir claramente a la sostenibilidad humana en materia de vivienda, permitiendo el acceso al uso de la misma de sujetos que no pueden acceder a su propiedad. No todos los seres humanos pueden acceder a la propiedad de una vivienda, pero debemos ofrecer fórmulas que garanticen el acceso al uso de la vivienda para todos

NORMATIVA Ley Andalucía 14/2011 de 23/12

- **Cooperativas de viviendas –de consumo-. Artículos 97 y 98**
- **Artículo 97:** 1. Son sociedades cooperativas de viviendas aquellas que tienen por objeto procurar viviendas a precio de coste, exclusivamente a sus socios y socias. También podrán tener como objeto el de procurarles garajes, trasteros y otras construcciones complementarias, así como su rehabilitación y la de las propias viviendas, sin perjuicio de lo establecido en el siguiente apartado.
- 3. Los estatutos sociales podrán prever, **mediante cualquier título admitido en derecho, la transmisión de la propiedad** de las viviendas, locales y construcciones complementarias a los socios y socias, o, simplemente, **la cesión de su uso y disfrute**, manteniéndose la titularidad de la propiedad por parte de la sociedad cooperativa, incluido el alquiler con opción a compra. Ambos regímenes podrán coexistir en una misma sociedad cooperativa, de establecerse estatutariamente.
- Cuando la sociedad cooperativa mantenga la titularidad de la propiedad, podrán los estatutos prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute con los socios y socias de otras sociedades cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad.
- **Artículo 116. 3.** Las sociedades cooperativas de viviendas de promoción social tendrán derecho a adquirir terrenos de gestión pública, por los procedimientos de adquisición directa contemplados en la normativa de aplicación, para el cumplimiento de sus fines específicos.

NORMATIVA Ley Andalucía 14/2011 de 23/12

- **Artículo 94. Cooperativas de interés o integración social –dentro de las de trabajo asociado–:** *promoción e integración sociolaboral de determinados sectores...2. La actividad de estas sociedades estará constituida por la prestación de servicios relacionados con la promoción de la autonomía personal y la atención a las personas en situación de dependencia, con la protección de la infancia y la juventud, con la asistencia a personas mayores, inmigrantes, con discapacidad, refugiadas, asiladas, ex reclusas, con problemas de adicción, víctimas de violencia de género o de terrorismo, pertenecientes a minorías étnicas y cualquier otro colectivo con dificultades de integración social o desarraigo. Según Reglamento, art. 19, no pueden admitir socios de trabajo.*
- **Artículo 101. 1. Cooperativas de servicios**
- *Integran a personas susceptibles de ser socias conforme al artículo 13.1, titulares de derechos que lleven aparejado el uso o disfrute de explotaciones industriales, de servicios, y a profesionales que ejerzan su actividad por cuenta propia y tengan por objeto la prestación de servicios y la realización de operaciones encaminadas al mejoramiento económico y técnico de las actividades profesionales o de las explotaciones de sus socios y socias.*
- *2. No podrá ser clasificada como sociedad cooperativa de servicios aquella en la que la actividad cooperativizada realizada por las personas socias permita su clasificación conforme a lo establecido en otra de las secciones de este capítulo*

NORMATIVA Ley Andalucía 14/2011 de 23/12

- **Artículo 106. Cooperativas mixtas**
- *1. Son sociedades cooperativas mixtas aquellas en cuya actividad cooperativizada concurren características propias de las distintas clases a que se refiere el artículo 83.1.a) –trabajo, consumo, servicios, especiales-, de conformidad con lo establecido en sus estatutos, los cuales fijarán los criterios de relación equitativa y proporcional entre los socios y socias que desarrollen cada una de las actividades, determinando, en su caso, los derechos y obligaciones de cada clase.*
- *2. En los órganos sociales de estas entidades deberá existir una representación de cada una de las actividades cooperativizadas integradas en la sociedad y, estatutariamente, se podrán reservar la Presidencia y Vicepresidencia a los socios y socias que desarrollen una determinada actividad.*

NORMATIVA Ley de cooperativas estatal 27/1999 de 16 de julio

- **Cooperativas de viviendas. Artículos 89 a 92**
- **Artículo 89.4 :** *“La **propiedad o el uso y disfrute** de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en Derecho”* (sin modificación respecto de la LGC anterior 3/1987, art. 129.3 –introducido por primera vez en las normas cooperativas en el Reglamento de desarrollo de la Ley de 1978: RD 2710/1978 de 16 Nov., art. 105-). El segundo párrafo añade : *“Cuando la Cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los Estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto **su uso y disfrute** por los socios, como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad”*.
- **Artículo 2. Ámbito de aplicación .** *La presente Ley será de aplicación:*
- *A) A las sociedades cooperativas que desarrollen su actividad cooperativizada en el territorio de varias Comunidades Autónomas, excepto cuando en una de ellas se desarrolle con carácter principal. B) A las sociedades cooperativas que realicen principalmente su actividad cooperativizada en las ciudades de Ceuta y Melilla.*

NORMATIVA Ley de cooperativas estatal 27/1999 de 16 de julio

- **Cooperativas de trabajo, consumo, servicios...**
- **Cooperativas integrales: Artículo 105. Objeto y normas aplicables**
- *Se denominarán cooperativas integrales aquellas que, con independencia de su clase, su actividad cooperativizada es doble o plural, cumpliendo las finalidades propias de diferentes clases de cooperativas en una misma sociedad, según acuerdo de sus Estatutos y con observancia de lo regulado para cada una de dichas actividades. En dichos casos, su objeto social será plural y se beneficiará del tratamiento legal que le corresponda por el cumplimiento de dichos fines.*
- *En los órganos sociales de las cooperativas integrales deberá haber siempre representación de las actividades integradas en la cooperativa. Los Estatutos podrán reservar el cargo de Presidente o Vicepresidente a una determinada modalidad de socios.*

NORMATIVA Ley de cooperativas estatal 27/1999 de 16 de julio

- **Cooperativas de iniciativa social. Artículo 106. Objeto y normas aplicables**
- 1. Serán calificadas como de iniciativa social aquellas cooperativas que, sin ánimo de lucro y con independencia de su clase, tienen por objeto social, bien la prestación de servicios asistenciales mediante la realización de actividades sanitarias, educativas, culturales u otras de naturaleza social, o bien el desarrollo de cualquier actividad económica que tenga por finalidad la integración laboral de personas que sufran cualquier clase de exclusión social y, en general, la satisfacción de necesidades sociales no atendidas por el mercado.
- 2. Las entidades y organismos públicos podrán participar en calidad de socios en la forma que estatutariamente se establezca.
- 3. A las cooperativas de iniciativa social se les aplicarán las normas relativas a la clase de cooperativa a la que pertenezca.
- 4. Las cooperativas de cualquier clase que cumplan con los requisitos expuestos en el apartado 1 del presente artículo expresarán además en su denominación, la indicación «Iniciativa Social».

EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS

NORMAS ACCESIBILIDAD

- Directiva **2010/31** / UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, sobre la **eficiencia energética de los edificios** (*DO L 153 de 18.6.2010*).
- - Directiva **2012/27** / UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, sobre la **eficiencia energética**, que modifica las Directivas 2009/125 / CE y 2010/30 / UE y deroga las Directivas 2004/8 / CE y 2006/32 / CE (*DO L 315 de 14.11.2012*).
- - Directiva **2018/844**/ UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, modifica las anteriores
- **Plan estatal de vivienda 2018-2021** y otras normas.
- **Desarrollo autonómico.**

MODALIDADES DE ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA COOPERATIVA

PROPIEDAD

- Adjudicación en propiedad de la vivienda al socio cooperativo – LC, CC, LPH-

CESIÓN DE USO

- Cesión del uso de la vivienda al socio cooperativo –LC, LPH, CC :
- 1. Derechos de crédito:
Arrendamiento – LAU-
- - Arrendamiento con opción de compra- LAU-
- 2. Derechos Reales: Usufructo, uso y habitación –CC-

ADJUDICACIÓN DE LA PROPIEDAD

- Adjudicación de la propiedad individual de la vivienda cooperativa al socio. Modelo de autopromoción formal, no material.
- La adjudicación es el reconocimiento del derecho individual de cada socio sobre la vivienda, que resulta tanto de la división de la copropiedad existente, como de la eficacia de la representación ejercida por la Cooperativa.
- Dualidad de relaciones cooperativa-socio: asociativa (n.j constitución Cooperativa) –representativa (indirecta con efectos directos).
- Masa en comunidad con gestión cooperativa hasta la adjudicación: dinero aportado por los socios para la actividad cooperativa.
- Fases del proceso cooperativo: expectante, socio, reserva, adjudicación.

ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA

- Atribución del uso de la vivienda cooperativa al socio. La propiedad se mantiene en manos de la Cooperativa, u otra persona jurídica pública o privada.
- En los supuestos de cesión del uso puede mantenerse la comunidad de gestión hasta el momento de cesión, y la eficacia de la representación ejercida por la Cooperativa respecto de aquélla. Dualidad de relaciones cooperativa-socio: asociativa-representativa.
- Masa en comunidad con gestión cooperativa hasta la cesión de uso. La titularidad de la propiedad del inmueble suele continuar como propiedad única de la cooperativa, pero puede transmitirse a otra entidad.
- Fases del proceso cooperativo: expectante, socio, no hay reserva, cesión de uso.
- ¿Cuál es la mejor opción?

ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA

DERECHO DE OBLIGACIONES

• **Contrato de Arrendamiento**

- arrendamiento: arrendador-arrendatario.
- Las consecuencias del cumplimiento o incumplimiento se resuelven inter partes, con los recursos del propio contrato.
- Normas: Ley de Arrendamientos y derecho de obligaciones y contratos

DERECHO REAL LIMITADO

- Usufructo –transmisible-
- Uso. Habitación –intransmisibilidad-
- Derechos con eficacia erga omnes, frente a todos: protección más enérgica, derecho estable.
- Derechos temporales en cosa ajena: la propiedad es de otro sujeto.
- Resolución de conflictos según norma específica (LC), y reglas del CC y normas forales de regulación del derecho real.

ARRENDAMIENTO

- Contrato
- Intercambio, cesión de uso de un bien por precio cierto o determinado (en dinero o especie).
- Contrato oneroso, de ejecución continuada y sucesiva, que concede un poder de naturaleza personal al arrendatario.
- Arrendamiento sobre inmuebles urbanos: Contrato con normativa propia imperativa: LAU, y en algún supuesto normas civiles generales.
- Contrato utilizado mayoritariamente por los entes públicos.
- Se constituyen como Cooperativas de viviendas o Cooperativas de integración, interés o iniciativa social.
- En particular, CCAA y Ayuntamientos, para colectivos concretos con necesidades de integración : jóvenes, mayores.

DERECHOS REALES LIMITADOS

USUFRUCTO

Código Civil, y normativa foral (regulan en general Cataluña, Navarra; regulan supuestos particulares Baleares, Aragón, Galicia y País Vasco).

Atribución del uso y disfrute de un bien.

USO Y HABITACIÓN

Código Civil, y normativa foral (regulan en general los derechos Cataluña y Navarra; regulan derechos en particular Baleares y País Vasco)

USO: Atribución del uso y disfrute de un bien limitado a las necesidades del sujeto.

HABITACION: Atribución del uso de habitaciones de un inmueble con la finalidad exclusiva de alojamiento.

USO

Uso total, y disfrute con extensión limitada a lo que el usuario y su familia necesiten.

Bien mueble o inmueble, los inmuebles pueden ser de cualquier tipo y destinarse a cualquier finalidad.

Derecho de uso es indivisible.

El uso es intransmisible (discutible según doctrina), pero los frutos percibidos pueden transmitirse

USO

- Sostre Civic- Modelo Andel: cooperativa de viviendas de cesión de uso creada en Dinamarca en 1866. También en Noruega y Suecia.
- Cooperativa: titularidad de las viviendas, administración y conservación
- Uso de viviendas: cedido a los socios.
- Cesión se realiza a cambio de un depósito inicial, y una renta mensual que desciende progresivamente en el tiempo a medida que se amortiza el inmueble, que en ocasiones es hipotecado para lograr la financiación total de la construcción.
- Renta mensual dificulta la diferenciación con el arrendamiento.
- La posición del socio es transmisible, pudiendo darse de baja y recuperar su depósito. El uso es intransmisible y personal, no puede hipotecarse
- Uso permite disfrute –frutos, renta-; socio utiliza para sí.

HABITACIÓN

Derecho de uso de inmueble, en concreto vivienda, con finalidad exclusiva de alojamiento (primera o segunda vivienda), sin percepción de frutos.

Uso singular de las piezas necesarias para alojamiento.

Exclusión del pago de renta, en principio es gratuito (compatibilidad con LAU), aunque podría pactarse un coste inicial; uso vivienda cooperativa no puede ser gratuito.

El habitacionista debe habitar por sí, no por otro, no pudiendo disponer de su derecho (discutible según doctrina), intrasmisible y no hipotecable.

La divisibilidad del derecho de habitación depende de la disponibilidad de piezas susceptibles de ocupación.

Se ha utilizado por la sociedad pública de Irún –IRUNVI-

USUFRUCTO

- Derecho de atribución de uso y disfrute temporal al usufructuario, manteniendo la propiedad el nudo propietario. Derecho real con vínculo fuerte
- Personal, pero transmisible. La transmisibilidad puede generar problemas
- Constitución por Ley o voluntariamente. Constitución a favor de personas físicas temporal o vitalicio, o personas jurídicas con el límite máximo de 30 años.
- Régimen de derechos y obligaciones: inventario, fianza, custodia diligente, abono de gastos.
- Extinción del derecho: muerte, fin del plazo, cumplimiento condición resolutoria, resolución del derecho y otras causas.

USUFRUCTO

- Cooperativa Santa Clara
- Cooperativa de interés social en Andalucía. Requiere la designación de un número de socios entre ciertos colectivos desfavorecidos.
- Proporciona vivienda y bienes y servicios complementarios: servicios comunes de ocio, hostelería, talleres...
- Cada cooperativista aporta una cantidad para obtener el derecho al uso y disfrute de un apartamento, y abona gastos de comunidad para el acceso a los servicios.
- Titularidad hereditaria según parentesco y requisitos de edad determinados.
- La propiedad de los inmuebles es de la cooperativa, y en ningún caso pueden optar a ella los socios.

COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE USO

- Propiedad de las viviendas:
 - Sujeto público o privado ajeno a la Cooperativa.
 - La propia cooperativa mantiene la propiedad en común.
 - Otros regímenes: comunidad de propietarios (CC), mancomunidad (CC)
- Uso de las viviendas:
 - Uso común compartido
 - Uso individual de viviendas
- Uso de espacios comunes y otros servicios:
 - Uso común compartido

ALGUNAS CUESTIONES PARA REFLEXIONAR

- Ingreso como socio
- Baja voluntaria y obligatoria y expulsión
- Transmisión de derechos sobre uso de vivienda condicionada a admisión como socio.
- Uso individual y colectivo de espacios
- Régimen económico: ingreso de socio (cantidad inicial y mensualidades), ingresos de la Cooperativa y gastos, bajas y expulsiones.

CESIÓN DE USO

CUESTIONES DE INTERÉS –ventajas–

- **Compartir = todos ganan**
- **Convivir = vivir mejor**
- **Cooperar = más y mejores recursos**

VENTAJAS

Muchos sectores interesados: senior –edad madura-, familiar –familias con niños-, de salud –personas con problemas de salud-

Aplicación del régimen cooperativo: principios, estatutos, derechos, ingreso del socio.

Temporal–puede ser hasta la muerte- con acceso y salida fácil.

Inversión en vivienda es proporcionada a las necesidades del usuario.

Mantenimiento de los precios dentro de lo razonable. La renta se determina el según valor del inmueble y las deudas de la cooperativa –acuerdos de los socios-.

CESIÓN DE USO

CUESTIONES DE INTERÉS –inconvenientes–

- **Condición de socio:** cumpliendo los requisitos en su caso; pago de cuota inicial y cuota de uso; baja y el reembolso de lo aportado requiere el cumplimiento de las normas cooperativas –tipos de baja y deducciones, plazos para el reembolso–
- **Derecho y deberes del socio:** cuotas, gastos, régimen disciplinario por el que la cooperativa puede imponer sanciones -si hace un mal uso de la vivienda-. En casos graves, puede darle de baja de la cooperativa, en cuyo caso debe desalojar dicha vivienda
- **Responsabilidad del socio:** limitada a la aportación al capital suscrito (esté o no desembolsadas en su totalidad); por tanto, una vez abonadas las aportaciones sociales, el socio no responderá de las deudas sociales.
- Por su parte, el art. 509 CC establece que *“El usufructuario de una finca hipotecada no estará obligado a pagar las deudas para cuya seguridad se estableció la hipoteca. Si la finca se embargare o vendiere judicialmente para el pago de la deuda, el propietario responderá al usufructuario de lo que pierda por este motivo”*. Si la cooperativa (propietaria del inmueble y titular del préstamo hipotecario) no puede afrontar el pago, los socios de la cooperativa no tienen responsabilidad más allá del capital suscrito, por lo que si éste se halla desembolsado, no tienen “obligación” de aportar “más”; no se podrán perseguir sus bienes para satisfacer la deuda, en último caso podrá perder el derecho de uso si se ejecuta la hipoteca. Si pueden verse afectados si la Cooperativa adopta acuerdos favorables a hacer aportaciones extra para afrontar las deudas. En los supuestos de propiedad hay garantía real por toda la deuda y responsabilidad patrimonial universal del deudor.

CESIÓN DE USO

CUESTIONES DE INTERÉS –inconvenientes–

- **Duración:** Ninguno de los proyectos realizados prevé la cesión del derecho de uso “ilimitada”, sino por un tiempo cierto, por largo que sea.
- **Precio de cesión de uso:** similar al alquiler más una aportación inicial, que puede ser importante.
- **Transmisión:** El art. 525 CC afirma que “*los derechos de uso y habitación no se pueden arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título*”. Por lo tanto, la transmisión no lo será del derecho de uso, sino de los derechos como socio de la cooperativa. El usufructo es transmisible.

CIUDADES Y VIVIENDAS HUMANAMENTE SOSTENIBLES –una realidad en nuestras manos–



Muchas gracias por su atención

- **Proyecto CertificaRSE** “Efectos jurídico-financieros y control del impacto social para el desarrollo sostenible: el papel de las certificaciones en las inversiones y la contratación pública” (DER2015-65374-R)
 - Ministerio de Economía y Competitividad
 - Unión Europea: Fondo Europeo de Desarrollo Regional
 - “Una manera de hacer Europa”



CERTIFICARSE (DER2015-65374-R)
EFECTOS JURÍDICO-FINANCIEROS Y CONTROL DEL IMPACTO SOCIAL
PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y COMPETITIVIDAD



Unión Europea

Fondo Europeo
de Desarrollo Regional
“Una manera de hacer Europa”